



B市D町一丁目6番3号に住所を有する金沢太郎は、後記の登記記録の記録のとおり甲建物を所有している。金沢太郎は、甲建物について、株式会社竹田工務店（代表取締役竹田俊一）に建築工事を発注し、平成30年10月10日、見取図に示すとおり工事が完了し、引渡しを受けた。

この事例において、B市F町五丁目2番8号に事務所を有する土地家屋調査士河村好子（連絡先電話番号 012-×××-3456）が、金沢太郎から、同人所有の甲建物に関する必要な登記手続を依頼されたものとして、後記の問いに答えなさい。

なお、土地家屋調査士河村好子は、この依頼を受ける以前に、甲建物の敷地の分筆登記の手続の依頼を受け、完了している。

〔甲建物が所在する土地の登記記録の記録〕

- (1) (表題部) B市D町一丁目15番2

宅地 106.32 m²

(権利部)

甲区 所有者 B市D町一丁目6番3号 金沢太郎

乙区 (記載事項はない。)

- (2) (表題部) B市D町一丁目15番17

宅地 142.68 m²

(権利部)

甲区 所有者 B市D町一丁目6番3号 金沢太郎

乙区 (記載事項はない。)

〔既存の甲建物の登記記録の記録〕

(表題部) 所在 B市D町一丁目15番地2 家屋番号15番2

居宅・店舗 木造かわら・スレートぶき2階建

1階 111.79 m² 2階 34.78 m²

平成14年12月20日新築 平成15年1月5日登記

(権利部)

甲区 所有者 B市D町一丁目6番3号 金沢太郎

乙区 (記載事項はない。)

〔土地家屋調査士河村好子による調査の結果〕

- 1 平成30年10月2日、15番2の土地について、15番2と15番17に分筆の登記がされていた。
- 2 現地調査の結果、見取図のとおり、建築工事は完了していた。

- 3 建物の一部が取り壊されて、見取図記載の(ア)及び(イ)の2棟の建物となり、(イ)建物に増築がされていた。
- 4 分棟後の(ア)建物は居宅、(イ)建物は店舗として、効用上一体として利用される状況にあり、依頼人から、(ア)建物を主である建物、(イ)建物を附属建物とする1個の建物として所有する旨の意思を確認した。
- 5 (ア)建物の屋根の種類はかわらぶきであり、また、(イ)建物の屋根の種類はスレートぶきであって、増築部分の主な構成材料は木造であった。
- 6 (ア)建物及び(イ)建物の1階の天井高は2.70m、(ア)建物の2階の天井高は2.40mであった。
- 7 建物の壁厚は、すべて16cmである。
- 8 北の方向は、敷地南側境界線と直角である。

問1 登記の対象となる建物と認定するための要件を、答案用紙第1欄に簡潔に記載しなさい。

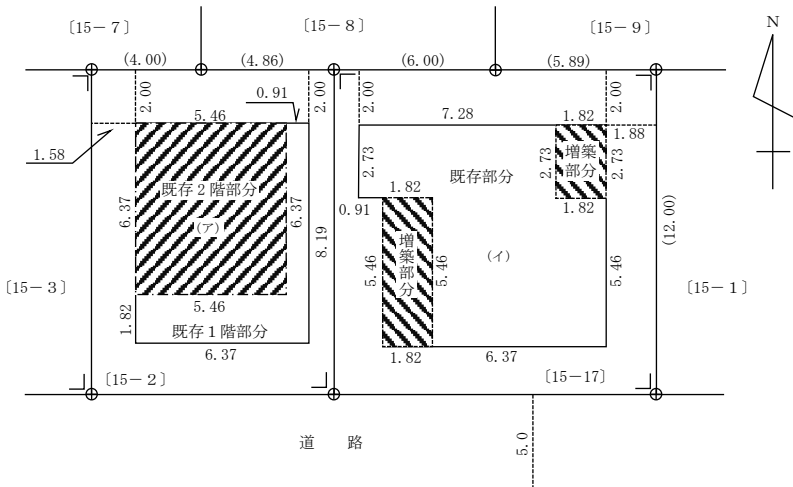
問2 金沢太郎から依頼された登記手続に必要な申請書を、答案用紙第2欄に記載しなさい。

問3 問2の申請書に添付する添付図面を作成しなさい。

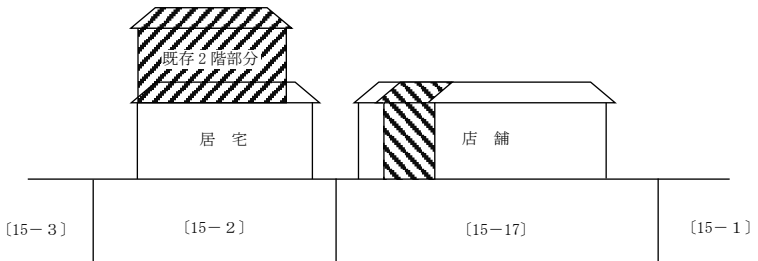
- (注) 1 申請書には、必要な添付書類の名称を記載し、建物図面は500分の1、各階平面図は250分の1の縮尺にて作成すること。
- 2 訂正、加入又は削除したときは、押印や字数を記載することを要しない。
- 3 必要な登記の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 4 本間における行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適法に作成されているものとする。

〔見取図〕

(建築工事完了図)



〔南立面略図〕



(注) 1 () 内の数字は、境界点間の距離であり、建物の測定値は柱の中心線間の距離であり、敷地の境界からの距離は建物の外壁面までのものである。

2 [] 内の数字は、土地の地番である。

3  は、既存の2階部分を示す。

4  は、平家建の増築部分を示す。

5 距離の単位は、メートルである。

●第 22 問 答案用紙（その 1）

第 1 欄（登記の対象となる建物と認定するための要件）

第 2 欄（登記申請書）

登 記 申 請 書

登記の目的

添 付 書 類

平成 30 年 10 月 21 日申請 A 法務局 B 支局

申 請 人

代 理 人

連 絡 先

不 動 産 番 号					
建 物 の 表 示	所 在				
	家 屋 番 号				
	主である建物 又は附属建物	① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 ㎡	登記原因及びその日付

●第 22 問
 答案用紙（その 2）

各 階 平 面 図	家 屋 番 号	建 物 図 面
	建 物 の 所 在	
作 成 者 (略) 縮 尺 1 / 250 申 請 人 (略) 縮 尺 1 / 500		

1 出題要旨

本問の出題要旨は以下のとおりとなっている。

登記申請書

建物表題部変更登記（所在変更、分棟、種類・構造変更、増築）

作図

建物図面及び各階平面図（建物表題部変更登記）

論点

登記の対象となる建物と認定するための要件

2 解説

問題文を以下の順で読みながら、それぞれから読み解くべき重要な点に注意する。

(1) 前文

前文で重要な点は「申請人」と「対象建物」、そして「申請する登記の把握」である。

申請人

金沢太郎が申請人となる。

対象建物

対象建物は甲建物である。

申請する登記の把握

甲建物について、平成 30 年 10 月 10 日に完了した工事に係る登記を申請する。また、甲建物の敷地について分筆登記を完了している。ここから、建物の所在の変更登記が必要なことが推察される。

(2) 注意事項

建物の記述式問題における注意事項は、ほぼ毎年同じ内容が記載される慣例的な注意事項となる。本問もすべて慣例的な注意事項であるため、飛ばす。

(3) 問

問で重要な点は「何を答えるのか」である。別紙を読まなくては理解できない部分は飛ばすが、先に問を見ておくことで、別紙を見たときに重要な点を逃すことを防ぐ。

問 1：建物と認定するための要件

別紙を読まないと分からないため、飛ばす。

問 2：登記申請書

別紙を読まないと分からないため、飛ばす。

問 3：建物図面及び各階平面図の作図

別紙を読まないと分からないため、飛ばす。

(4) 別紙

別紙 1：資料調査結果

1 敷地の登記記録

15 番 2 と 15 番 17 の土地の登記記録が書かれているが、この 2 筆の土地が分筆された土地となる。

2 甲建物の登記記録

所在が 15 番地 2 となっていることから、所在変更の登記が必要である。

別紙 2：聴取記録

1、2、3

建物が一部取壊されることにより、(ア)(イ)の 2 棟の建物に分棟されている。また、(イ)建物については増築がされている。効用上一体として利用されていれば建物表題部変更登記、効用上一体として利用されていなければ建物表題部変更・分割登記を申請することになる。

4

(ア)建物を居宅、(イ)建物を店舗として一体として利用しており、(ア)を主である建物、(イ)を附属建物とする 1 個の建物として所有する意思があることから、建物表題部変更登記を申請することになる。

5

屋根の種類が変更となる。また、増築部分は木造ということから、構成材料の変更はない。建物表題部変更登記の添付情報として、増築部分の所有権証明書が必要となる。忘れないよう、解答用紙の添付情報欄に「所有権証明書」と書いておく。

6、7

見取図の測定値は柱の中心線間の距離であるため、不要な情報である。

見取図

分棟後の建物の所在は、主である建物の存する地番（15 番地 2）から書くことに注意する。また、増築は附属建物についてのみである。

(5) 問題把握のまとめ

以上で、すべての記述を把握した。

本問は、建物を分棟したことによる建物表題部変更登記を申請することになる。併せて、主である建物において種類（居宅・店舗から居宅へ）、構造（屋根）の変更と、附属建物について増築による変更を登記する。

また、敷地が分筆されているため、所在の変更も要する。

ここで、作図に入る。

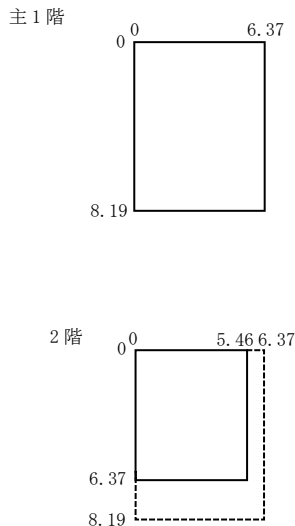
3 各階平面図の作図

建物表題部変更登記を申請するにあたり、分棟・増築後の各階平面図と建物図面の 2 つの図面を同一の 1 枚の用紙に作図することになる。手順としては、各階平面図を用紙左側に書き、建物図面を右側に書く。

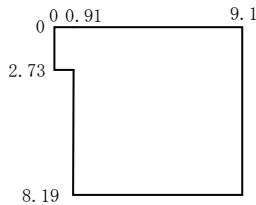
設計図

まずは各階平面図の作図にあたり、建物の形状の左上を原点とした X 座標と Y 座標の累計の数値をメモした設計図を作成する。

本問では、設計図は以下ようになる。



附属建物符号 1



記載事項

本問は床面積だけでなく、その求積表も記録する。

4 床面積の計算

本問では、各階平面図へ求積表を記載するため、求積表上で柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を計算する。

建物図面の作図

続いて、用紙右側に建物図面を作図する。

本問は主である建物の形状を書いた後、土地の形状を書き、附属建物を書き足していくとよい。

5 登記申請書

登記の目的

建物表題部変更登記とする。

添付情報

建物表題部変更登記の添付情報として、建物図面及び各階平面図と増築部分の所有権証明書、代理権限証書を添付する。

申請人

前文から、B市D町一丁目6番3号 金沢太郎とする。

代理人

前文から、B市F町五丁目2番8号 河村好子 ㊞とする。申請人の押印は不要だが、代理人の押印が必要となる。

連絡先

前文から、012-×××-3456とする。

建物の表示

所在欄に、従前の登記記録から所在を転写する。本問では、敷地の分筆登記を経ているため、変更後の所在を主である建物の存する土地から書き、原因及びその日付として分筆登記が完了した日付で、「平成 30 年 10 月 2 日分筆により変更」とする。

1 行目に、従前の登記記録から、家屋番号、種類、構造、床面積を転写する。

次の行に、分棟後の主である建物の床面積を記録する。本問では種類と構造も変更されているため、種類・構造・床面積の各欄を書くことになる。この行の登記原因及びその日付は「①②③平成 30 年 10 月 10 日種類・構造変更、分棟、一部取壊し」とする。

続けて、次の行から、主である建物から分棟した附属建物の表示を記録する。

主である建物から分棟した附属建物の登記原因及びその日付は「年月日主である建物から分棟」とする。また、主である建物から分棟した後に、分棟された附属建物の表題部に変更があった場合、登記原因及びその日付は「年月日主である建物から分棟、年月日増築」のように記録する。このとき、通常の表題部変更では「③年月日増築」と記録するところだが、建物を分棟したことによる変更登記の場合、変更後の登記事項を記録することになるため、③などの冠記は不要となっている。さらに、本問では分棟した日付と増築した日付が同一のため、「平成 30 年 10 月 10 日主である建物から分棟、増築」となる。

6 その他論点

続いて、問 1 を解説する。

登記の対象となる建物とは、屋根および周壁、またはこれに類するものを有し（外気分断性）、土地に定着した構造物であって（定着性）、その目的とする用途に供しえる状態にあるもの（用途性）をいう。

よって、「登記の対象となる建物と認定するための要件として、外気分断性、定着性及び用途性が必要である。」とする。

●第 22 問 解答例

第 1 欄（登記の対象となる建物と認定するための要件）

登記の対象となる建物と認定するための要件として、外気分断性、定着性及び用途性が必要である。

第 2 欄（登記申請書）

登 記 申 請 書

登記の目的建物表題部変更登記

添 付 書 類建物図面 各階平面図 所有権証明書 代理権限証書

平成 30 年 10 月 21 日申請 A 法務局 B 支局

申 請 人B 市 D 町一丁目 6 番 3 号 金沢太郎

代 理 人B 市 F 町五丁目 2 番 8 号 河村好子 印

連 絡 先012－×××－3456

不動産番号							
建物の表示	所 在	B 市 D 町一丁目 15 番地 2					
		B 市 D 町一丁目 15 番地 2、15 番地 17		平成 30 年 10 月 2 日分筆により変更			
	家 屋 番 号	15 番 2					
	主である建物又は附属建物	① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 ㎡		登記原因及びその日付	
	主	居 宅・店 舗	木造かわら・スレートぶき 2 階建	1 階	111	79	
				2 階	34	78	
	居 宅	木造かわらぶき 2 階建	1 階	52	17	①②③平成 30 年 10 月 10 日種類・構造変更、分棟、一部取壊し	
			2 階	34	78		
	符号 1	店 舗	木造スレートぶき平家建		69	56	平成 30 年 10 月 10 日主である建物から分棟、増築

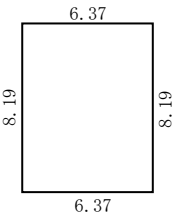
11

●第 22 問 解答例

各 階 平 面 図

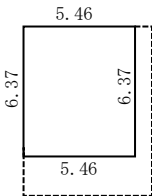
主である建物

1 階



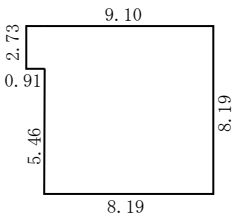
求積
 $6.37 \times 8.19 = 52.1703$
床面積 52.17m²

2 階



求積
 $5.46 \times 6.37 = 34.7802$
床面積 34.78m²

附属建物符号 1



求積
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $8.19 \times 8.19 = 67.0761$
計 69.5604
床面積 69.56m²

作 成 者	(略)	(平成○年○月○日作成)	縮 尺	$\frac{1}{250}$
-------	-----	--------------	-----	-----------------

家 屋 番 号	15 番 2	建 物 図 面	
建物の所在	B 市 D 町一丁目 15 番地 2、15 番地 17		
(単位 : m)			
申 請 人	(略)	縮 尺	1 / 500